

РЕШЕНИЕ

№ 17570

гр. София, 27.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 40 СЪСТАВ, в публично заседание на дванадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СВЕТЛОЗАР Д. ДИМИТРОВ

при участието на секретаря ДЕСИСЛАВА ИВ. ПОПОВА
като разгледа докладваното от СВЕТЛОЗАР Д. ДИМИТРОВ Гражданско дело № 20231110116924 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на М. Т. С. срещу К. Ж. М..

Ищецът твърди, че между страните е сключен предварителен договор, наименован „споразумение за стоп капаро /и резервационна такса/“ от дата 30.11.2021г., по силата на който ответникът, в качеството на продавач, желае да продаде на ищеца, в качеството на купувач, ½ ид. ч. от 350/568 ид. ч. от недвижим имот, представляващ УПИ ХХІІІ-559 в кв. 222 по плана на гр. София, м. П. – Р., с площ от 568 кв. м., нанесен в КККР като поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, находящ се в /населено място/, ведно с ½ ид.ч. от построената в поземления имот еднофамилна жилищна сграда с идентификатор *****.1 по КККР, с адрес: /населено място/, с площ по кадастралната скица от 82 кв. м., а по нот. акт от 54 кв. м., състояща се от две стаи, кухня, др. сервизни помещения и избено помещение, с брой надземни етажа – 3, срещу заплащането на сумата от 190 000 евро или 371 608 лв. Поддържа, че сумата от 20 000 лв. била заплатена от него при подписване на споразумението, което служело и като разписка за получената сума, 15 000 лв. следвало да се заплатят до 31.12.2021г., което също било изпълнено, а останалата част от цената - 336 608 лв. се дължала при окончателното прехвърляне на процесните имоти. Посочва, че според условията на споразумението, окончателният договор следвало да бъде сключен на 29.07.2022г. в 10:00ч. в кантората на нотариус И. Д., рег. № 039 на НК, с район на действие СРС, но на датата се явил само ищецът, за което бил съставен констативен протокол. На 29.07.2022г., чрез регистрираното от него дружество /фирма/, закупил от сестрата на ответника другата ½ ид.ч. от процесния имот, като ответникът, в качеството му на съсобственик, направил отказ да закупи продаваната от нея част, видно от декларация с нот. заверен подпис рег. № 15756/26.07.2022г. на нот. с рег. № 595 на НК с район на действие СРС.

Съобразно изложеното, моли за постановяване на решение, с което да бъде обявен за окончателен сключения на 30.11.2021г. между страните предварителен договор за продажба на горепосочените недвижими имоти.

Ответникът е депозирал отговор на исковата молба в законоустановения срок, с който оспорва предявения иск като неоснователен. Поддържа, че сключеното „споразумение за стоп капаро /и резервационна такса/“ не представлява предварителен договор за продажба на недвижим имот, а има организационен и подготвителен характер и е сключено в рамките на преддоговорни отношения, в които страните се намирили и които предхождат сключването на предварителния договор. Сочи, че при съглашения с организационен и подготвителен характер не е изключена възможността да се уговори предаването на парична сума, която да служи като обезпечение на задължението за сключване на договор, респ. да служи като обезщетение при неизпълнение на задължението или при отмяна на него, като при тълкуване по чл. 20 ЗЗД, сумата да има функции на отметнина. Именно такава функция имала сумата, получена от ответника, по сключеното между страните споразумение. Поддържа, че това е „стоп капаро“, целящо да обезпечи продажбата на имота именно на ищеца, като сумата предполага ангажимент на продавача до сключването на договор между страните да не предлага и продава имота на други купувачи. Според ответника, такава е била действителната воля на страните, като между тях не е сключен предварителен договор и представеното споразумение не носи белезите на такъв.

Съобразно изложеното, моли за постановяване на решение, с което да бъде отхвърлен предявения иск.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира следното:

Предявен за разглеждане е иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

В ТР № 4/09.05.2023г. по тълк. дело № 4/2020г., ОСГТК на ВКС, е разяснено, че предварителният договор за покупко – продажба е съглашение, по силата на което страните по него поемат насрещни задължения едната да продаде, а другата да закупи обещаната й вещ (най – често недвижим имот) при посочена цена. Достатъчно е да е спазена формата на договора, когато такава се изисква (арг. от чл. 19, ал. 1 ЗЗД, когато се касае за сключване на окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма), а също и да има уговорки относно съществените условия на окончателния договор. При неизпълнение на насрещните задължения на страните по предварителния договор с оглед целта, за постигането на която е сключен – да се подготви (когато характерът на прехвърлянето изисква това) и извърши впоследствие окончателен продажбен договор, всяка една от тях може да предяви иск за сключване на окончателния договор. Наред с посочените по – горе предпоставки, за уважаване на иска, е необходимо към момента на вписване на исковата молба ответникът – продавач да е титуляр на правото, което ще бъде прехвърлено със съдебното решение, и задължението за прехвърляне на собствеността да е изискуемо. В казуалната съдебна практика /Решение № 537/08.07.2010г. по гр. д. № 349/2009г., III ГО на ВКС, Решение № 586/28.06.2002г. по гр. д. № 154/2002 г., II ГО на ВКС и др./ също се приема, че отчуждителят /продавач/ трябва да е собственик на имота към момента на постановяване на съдебното решение по чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

По делото не е спорно, а и се установява от събраните писмени доказателства, че на 30.11.2021г. между страните е сключен договор, озаглавен „споразумение за стоп капаро /и резервационна такса/“. Спорен между страните е единствено въпросът дали това съглашение представлява предварителен договор или има характеристиките на друг вид договор.

В съдебната практика е разяснено, че наименованието на един договор не определя неговия вид. Същественото за определяне вида на договора е неговото съдържание и поетите с него права и задължения. Именно въз основа на тях се изгражда изводът какво съглашение реално е постигнато между договарящите страни.

Съгласно чл. 20 ЗЗД, при тълкувателното на договорите трябва да се търси действителната обща воля на страните, като отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка една с друг и всяка да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора, обичаите в практиката и добросъвестността.

Както бе посочено по-горе, за да се определи един договор като предварителен, следва в него да са налице клаузи, уреждащи поемане на задължение от едната страна (обещател, продавач) да прехвърли на другата страна (купувач) притежаването от него право срещу задължението на насрещната страна да заплати определена цена. В случай че са налице такива уговорки, то договърът може да се характеризира като предварителен.

В сключеното между страните на 30.11.2021г. споразумение е посочено, че К. М., в качеството на продавач, и М. С., в качеството на купувач, се споразумяват за следното: М. С. желае да закупи от К. М., а К. М. е съгласен да продаде на М. С. $\frac{1}{2}$ от 350/568 ид. ч. от парцела и $\frac{1}{2}$ ид. ч. от сградата, които са подробно описани, при следните условия: 1. цена в размер общо на 190 000 евро или 371 608лв.; 2. начин на плащане – първа вноски в размер на 20 000лв. при подписване на споразумението, втора вноски в размер на 15 000лв. до 30.12.2021г. и трета вноски в размер на 336 608лв. при окончателното прехвърляне на идеалните части по нот. път. В чл. 2 е уговорено, че „с оглед тази договореност“, М. С. депозира днес при подписване на настоящото споразумение сума в размер на 20 000лв., като същото служи за разписка за платената и получена сума като стоп капаро или още резервационна такси срещу задължението на продавача да не продава и предлага на трети лице описания в т. 1 недвижим имот. Чл. 3 от договора предвижда, че страните се съгласяват в срок най-късно до 29.07.2021г. да подпишат нотариален акт за прехвърляне на идеалните части от имотите, като сделката ще бъде изповядана в кантората на нотариус И. Д. с адрес: /населено място/, най –късно на 29.07.2022г. в 10:00ч. В случай че страните имат готовност за по-ранно изповядване на сделката, конкретните дата и час на явяването пред нотариус се договорят допълнително по взаимно съгласие. При обективна невъзможност за прехвърляне на имота по уговорения начин, страните се задължават да прехвърлят по нотариален ред собствеността веднага след отпадане на причината, пораждаща обективната невъзможност. В чл. 4 е предвидено, че при неподписване на окончателен договор в уговорения в чл. 3 срок единствено по вина на купувача, ако продавачът е изпълнил задължението си по чл. 3 и ако не е налице пречка за сключване на окончателен договор по вина на продавача, за последния отпада задължението да не предлага, респективно да не продава, сключва предварителни договори по смисъла на чл. 19, ал. 3 ЗЗД и други за описания имот, като същият се задължава да върне всички получени суми в 1-месечен срок. Аналогична е клаузата на чл. 5, но при несклучване на окончателен договор по вина на продавача. Според чл. 6, страните заявяват, че ако в уговорения срок сключат окончателен договор под формата на нотариален акт, дадената сума като резервационна такса, както и втората вноски от предвидения начин на плащане се връща на купувача, а той превежда по банков път сумата по сделката, или сумата се приспада от дължимата продажна цена. Чл. 7 гласи, че страните се съгласяват, че ако не бъде постигнато споразумение за покупко-продажба на идеалните части, продавачът връща на купувача всички получени суми до момента. Според чл. 8, продавачът дава изричното си съгласие купувачът да посочи трето лице по негова преценка, което да закупи описания по-горе недвижим имот при окончателното оформяне на сделката по нотариален ред при цената и условията на настоящото споразумение.

При горните клаузи на договора, съдът намира, че същият изпълва характеристиките на предварителен договор за покупко-продажба на имот. Налице е

уговаряне на всички съществени елементи на един окончателен договор, както изисква чл. 19, ал. 2 ЗЗД. Ясно са посочени страните и техните качества – К. М. - продавач и М. С. – купувач. Налице е подробно описание на имотите, които ще бъдат предмет на сделката в нотариална форма, като се съдържа декларация от К. М., че е техен собственик. Уговорена е и цената за покупката – общо 190 000 евро или 371 608 лева, както и начинът на заплащане на сумата. В чл. 1 ясно е изразена воля от страните, че М. С. желае да закупи, а К. М. желае да продаде описаните имоти при посочените условия. Уговорен е и краен срок за сключване на окончателния договор в нотариална форма, като са посочени конкретен нотариус с неговия адрес и дата и час, когато страните следва да се явяват за изповядване на сделката. Всички тези уговорки налагат извод, че действителната воля между страните е била това съглашение да представлява предварителен договор, като е ирелевантно как са го наименовали. Действително в чл. 2 от договора е уговорено задължението на М. С. да не предлага и продава имота на трето лице, като получената при подписването на споразумението сума от 20 000лв. служи като капаро или „резервационна такса“. Тази уговорка обаче не променя цялостния характер на договора, предвид че в един предварителен договор може да бъде включена и подобна клауза. Тази клауза има самостоятелно значение и не води до изменение същността на съглашението, доколкото от цялостното му съдържание и при съпоставка на клаузите една с друга може обосновано да се приеме, че реалната воля на страните е била сключването на предварителен договор за покупко-продажба на имота при посочените условия. Не могат да доведат до различен извод представения предварителен договор по чл. 19, ал. 3 ЗЗД от дата 12.06.2022г., сключен със сестрата на ответника – В. Г., за останалата ½ идеална част от имотите. На първо място, това съглашение е сключено с трето за спора лице и по принцип е ирелевантно. На следващо място, видно е от съдържанието му, че в него се съдържат идентични на процесното съглашение клаузи, като разликата е, че в заглавната част е посочено изрично „предварителен договор по чл. 19, ал. 3 ЗЗД“, което няма значение за вида на договора, и са уговорени някои допълнителни клаузи. Началното съдържание на този договор, преамбюлът му, чл. 1 от него, в който страните изразяват съгласие за това каква сделка искат да сключат, плащането на цената и чл. 18 от него, в който отново е уговорен краен срок за сключване на окончателния договор при конкретно посочен нотариус с посочване на дата и час, са идентични с тези по процесното споразумение. Това навежда на извод, че по желание на В. Г. част от съдържанието на договора е изменено, но съществената част е идентична със сключеното с брат ѝ съглашение.

Не може да обосноват различен извод и гласните доказателства, събрани посредством показанията на същото лице – В. Г., сестра на ответника. На първо място, със свидетелски показания не може се опровергава съдържание на изходящ от страната частен документ съгласно чл. 164, ал. 1, т. 6 ГПК, поради което в частта, в която тези показания имат такава характеристика, се явяват недопустими и не следва да бъдат обсъждани. Свидетелят бе допуснат единствено за разясняване развитието на отношенията между страните. Самите сведения обаче, които свидетелят излага за това, почиват на предположения. Според собственото разбиране на свидетеля, брат му е поел задължение само да не предлага имота на трети лица и да не го продава. Видно е от съдържанието на съглашението, че действително същият е поел такова задължение. Но това задължение не изчерпва съдържанието на договора, а и при един предварителен договор едно от задълженията на продавача е същото – да не продава имота на трето лице. Така че тези показания не допринасят за изграждането на някакъв различен извод от възприетия от съда по-горе.

По изложените съображения, съдът намира, че сключеното между страните съглашение на 30.11.2021г. представлява предварителен договор за покупко-продажба на имотите. По делото няма ангажирани доказателства да е сключен окончателен такъв

между страните. Напротив, представен е констативен протокол, изготвен от нотариус И. Д., в който е удостоверено, че на 29.07.2022г. ответникът или негов представител не са се явили в кантората му за сключване на сделката във формата на нотариален акт. Това обстоятелство не се оспорва и от самия ответник.

От извършената служебна проверка от страна на съда съгласно чл. 363 ГПК се установи, че ответникът е собственик на $\frac{1}{2}$ идеална част от процесните имоти. С нот. акт от 1994г. на ответника са продадени 350/568 ид. ч. от парцела, ведно с цялата сграда, като с нот. акт от 1996г. същият е дарил $\frac{1}{2}$ идеална част от тях на дядо си, която последният впоследствие е дарил с нот. акт от 1997г. на сестра на ответника В. Г.. Липсват доказателства за други разпоредителни сделки с имотите, поради което следва да се приеме, че ответникът продължава да е собственик на $\frac{1}{2}$ идеална част от тях.

От представените доказателства се установява, че ищецът е платил на ответника авансово от продажната цена сумите от 20 000лв. (при подписване на предварителния договор, който има характер на разписка за плащането) и от 15 000лв. на 30.12.2021г., видно от приложената разписка на л. 7, която не е оспорена. Следователно неплатена остава разликата до пълния размер на уговорената продажна цена от 371 608лв., възлизаща на 336 608лв., която според предварителния договор е платима при окончателното прехвърляне на имота по нот. ред. Нормата на чл. 362, ал. 1 ГПК предвижда, че при иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, ако според предварителния договор ищецът трябва да изпълни свое насрещно задължение при сключването на окончателния договор, съдът постановява решение, което замества окончателния договор, при условие ищецът да изпълни задължението си. В този случай ищецът трябва да изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизането в сила на решението. В цитираното ТР № 4/09.05.2023г. по тълк. дело № 4/2020г., ОСГТК на ВКС, е разяснено по задължителен за съдилищата начин, че обстоятелството, че купувачът не е заплатил цялата продажна цена, не представлява пречка за успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и в хипотезите, когато това е предвидено като условие на предварителния договор за сключването на окончателния. Самият закон допуска такава хипотеза и регламентира възможността да се обяви за окончателен предварителен договор за покупко - продажба, по който не е платена цялата цена, както и разписва условията, при които се реализира тя – както по отменената процесуална уредба - чл. 297, ал. 1 ГПК (отм.), така и по действащия ГПК - чл. 362, ал.1 ГПК. В този случай с постановеното по делото решение съдът ще разреши спора относно точния размер на дължимата по договора цена, като уважи иска, но при прилагане на посоченото в чл. 362, ал. 1 ГПК условие цената да се плати в двуседмичен срок от влизане на решението в сила.

С оглед изложеното, искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД следва да бъде уважен, но под условие – че ищецът заплати на ответника остатъка от продажната цена от 336 608лв.

По разноските:

При този изход на спора, право на присъждане на сторените разноси има ищецът, който е доказал такива в размер на 158лв. за държавна такса и 1800лв. за платено адв. възнаграждение. Насрещната страна е направила възражение за прекомерност, което съдът намира за неоснователно, предвид че надвишава незначително минималният размер според чл. 7, ал. 2, т. 3 от Наредба № 1/2004г.

Разноси по чл. 364 ГПК:

Съгласно посочената разпоредба, с решението си съдът осъжда ищеца да заплати на държавата следващите се разноси по прехвърлянето на имота и нарежда да се впише възбрана върху имота до изплащането на тези разноси. Не се издава препис от решението, докато ищецът не докаже, че са заплатени разноските по прехвърлянето и

дължимите данъци и такси за имота.

В конститутивното решение съдът по иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД осъжда ищецът да заплати следващите се разноси за прехвърляне на имота - данък за възмездно придобитото имущество (чл. 44 и 47 ЗМДТ) и нотариална такса като при охранителното производство за покупко-продажба (т. 19 от ТР № 6/06.12.2013г. по тълк. дело № 6/2012г. ОСГТК на ВКС) - и нарежда да се впише възбрана върху имота до изплащането на тези разноси. Нотариалната такса се дължи по сметка на съда, чието решение има функцията на нотариален акт, съгласно чл. 87 вр. чл. 85, ал. 1, т. 1 ЗННД. Относно размера на същата следва да намери приложение Тарифата за нотариалните такси към ЗННД, раздел II, т. 8 и възлиза на 1273,72лв. Интересът, върху който се определя нотариалната такса, е продажната цена съгласно чл. 96, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗННД. Продажната цена е база за определяне и на дължимия местен данък, който възлиза на 3% върху нея съгласно чл. 35, ал. 2 от Наредба за определяне на размера на местните данъци, приета от Столичен общински съвет. Ето защо, ищецът следва да бъде осъден да заплати местен данък в полза на С.о. в размер от 11 148,24лв. На основание чл. 364, ал. 2 ГПК ищецът не може да се снабди с препис от решението, докато не представи доказателства за платените разноси по прехвърлянето на имота и за наличните задължения на праводателя му за публични вземания и тяхното погасяване - Решение № 16 от 05.02.2018г. по гр. д. № 1438/2017г., IV ГО на ВКС, Решение № 13 от 06.02.2020г. по гр. д. № 2413/2019г., IV ГО на ВКС и др.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД по иска, предявен от М. Т. С., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, **срещу** К. Ж. М., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, сключения между тях предварителен договор от дата 30.11.2021г., озаглавен „споразумение за стоп капаро /и резервационна такса/“, за прехвърляне собствеността на ½ от 350/568 ид. ч. от недвижим имот, представляващ УПИ ХХІІІ-559 от кв. 222 по плана на гр. София, м. П. – Р., с площ от 568 кв. м., нанесен в КККР като поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, находящ се в /населено място/, при съседни на поземления имот по документ за собственост: от юг – ул. „К.“, от изток – П. Т., от север – Н. П., от запад – Д. П. Г. и И. С., и при съседни по скица: имоти с идентификатори: *****, *****, *****, *****, *****, *****, ведно с ½ ид. ч. от построената в поземления имот еднофамилна жилищна сграда с идентификатор *****.1 по КККР, с адрес: /населено място/, с площ по кадастралната скица от 82 кв. м., а по нот. акт от 54 кв. м., състояща се от две стаи, кухня, др. сервизни помещения, **ПРИ УСЛОВИЕ ЧЕ** в двуседмичен срок от влизане в сила на решението купувачът М. Т. С., ЕГН: *****, заплати на основание чл. 362, ал. 1 ГПК на продавача К. Ж. М., ЕГН: *****, сумата от **336 608лв. (триста тридесет и шест хиляди шестстотин и осем лева)**, представляваща остатък от дължимата продажна цена.

УКАЗВА на ищеца, че при неизпълнение на задължението спрямо ответника в срок, на основание чл. 362, ал. 2 ГПК ответникът може да поиска обезсилване на решението.

ОСЪЖДА М. Т. С., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, **да заплати в полза на бюджета на съдебната власт** по сметка на Софийски районен съд нотариална такса на основание чл. 364, ал. 1 ГПК вр. т. 19 от ТР № 6/2013г., ОСГТК на

ОСЪЖДА М. Т. С., ЕГН: ***, с адрес: /населено място/, да заплати в полза на С.о. с адрес: /населено място/, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК местен данък възмездно придобиване за горепосочените имоти в размер на 11 148,24лв. (единадесет хиляди сто четиридесет и осем лева и двадесет и четири стотинки).**

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК К. Ж. М., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, **да заплати на** М. Т. С., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, сумата от **1958лв (хиляда деветстотин петдесет и осем лева)** – разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в **двуседмичен** срок от връчването му на страните.

7